KIOSZTÁS

a Közgyűlés 11. napirendi ponthoz

a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság 9. napirendi ponthoz

AZ ELŐTERJESZTÉS ELŐKÉSZÍTÉS ALATT

Fedőlap
Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt ülés
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2026. október 15.

Javaslat a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Táborállási telkek értékesítésére (Dunaújváros belterület 2901/6, 2901/7, 2901/8, 2901/9, 2901/10, 2901/11, 2901/12, 2916/3, 2916/4, 2916/5, 2916/6, 3005/20, 3005/21 és 3005/22 hrsz.)

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:
Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság 2026. 10. 13.

Meghívott: -

Az előterjesztés rövid tartalma:
Az előterjesztés javaslatot tesz a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Táborállási építési telkek pályázati úton történő értékesítésére (Dunaújváros belterület 2901/6, 2901/7, 2901/8, 2901/9, 2901/10, 2901/11, 2901/12, 2916/3, 2916/4, 2916/5, 2916/6, 3005/20, 3005/21 és 3005/22 hrsz.)

Az előkészítő adatai:
Szervezeti egység neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: KP/4017/2026.
Ügyintéző neve: Dr. Schleicher Judit
Szervezeti egység vezető aláírása:

.....
Dr. Vántus Judit
osztályvezető

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:
Ellenőrzés dátuma: 2026. 10. 12. .....

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:
Ellenőrzés dátuma: 2026. 10. 12. .....

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva: nem érinti
Ellenőrzés dátuma: ....

Javaslat a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Táborállási telkek értékesítésére (Dunaújváros belterület 2901/6, 2901/7, 2901/8, 2901/9, 2901/10, 2901/11, 2901/12, 2916/3, 2916/4, 2916/5, 2916/6, 3005/20, 3005/21 és 3005/22 hrsz.)

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában állnak a 2901/6, 2901/7, 2901/8, 2901/9, 2901/10, 2901/11, 2901/12, 2916/3, 2916/4, 2916/5, 2916/6, 3005/20, 3005/21 és 3005/22 hrsz-ú ingatlanok.

A Táborállási ingatlanokat az Önkormányzat pályázati eljárás keretében kívánta értékesíteni, a pályázat beadásának határideje 2026. szeptember 30. napja volt, a tárgyi telkekre nem érkezett pályázat.

Az önkormányzati vagyon hasznosításáról **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 6/2026. (II.12.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban GKR) 28.§ az alábbiak szerint rendelkezik:
„(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás (29.§) vagy pályázati eljárás (30.§) útján, az összességében legjobb ajánlatot tevő részére történhet, szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.
(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik versenytárgyalást, vagy pályázati eljárást kell lefolytatni, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja.
(3) Mellőzhető a versenyeztetés amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot nem haladja meg."

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározásáról a GKR 10.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:
„Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, a bérbe vagy használatba adás kivételével egyéb módon történő hasznosítására, megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét
a) ingatlan vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján,..... kell meghatározni"

A Father&Boy Kft-től (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. Fenyvesi Hedvig független ingatlan vagyonértékelő, Névjegyzékszám 641/2001) megrendelt ingatlanforgalmi értékbecslések 2026. június 17. napján készültek, 3 hónapnál régebbiek, ezért a pályázati kiírás megjelentetése előtt új értékbecslés szükséges. Az aktualizált értékbecslés **az előterjesztés 1. számú melléklete.**

Az értékbecslés alapján az ingatlanok kikiáltási ára az alábbiak szerint alakul:
-2901/6 hrsz., 743 m2, kikiáltási ár 6.200.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.874.000,-Ft
-2901/7 hrsz., 754 m2, kikiáltási ár 6.300.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.001.000,-Ft
-2901/8 hrsz., 765 m2, kikiáltási ár 6.400.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.128.000,-Ft
-2901/9 hrsz., 742 m2, kikiáltási ár 6.200.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.874.000,-Ft
-2901/10 hrsz., 729 m2, kikiáltási ár 6.000.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.620.000,-Ft
-2901/11 hrsz., 728 m2, kikiáltási ár 6.000.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.620.000,-Ft
-2901/12 hrsz., 935 m2, kikiáltási ár 7.500.000,-Ft + ÁFA, bruttó 9.525.000,-Ft
-2916/3 hrsz., 793 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft
-2916/4 hrsz., 791 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft

-2916/5 hrsz., 790 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft
-2916/6 hrsz., 791 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft
-3005/20 hrsz., 761 m2, kikiáltási ár 6.300.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.001.000,-Ft
-3005/21 hrsz., 761 m2, kikiáltási ár 6.300.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.001.000,-Ft
-3005/22 hrsz., 731 m2, kikiáltási ár 6.000.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.620.000,-Ft.

Tekintettel arra, hogy már két alkalommal kerültek tárgyi ingatlanok pályáztatásra és legutóbbi pályázati kiírás 14 telek esetén eredménytelen volt, valamint a fenntartási költségek az illegális hulladéklerakás, kaszálás miatt egyre jelentősebb kiadást indukálnak, ezért javasolt lehet a több telek együttes megvételére adott pályázat esetén kedvezmény biztosítása az alábbiak szerint:

- 3 telek együttes megvásárlására vonatkozó pályázat esetén a kikiáltási ár a pályázandó telkek bruttó kikiáltási ára összege mínusz 10%;

- 5 telek együttes megvásárlására vonatkozó pályázat esetén a kikiáltási ár a pályázandó telkek bruttó kikiáltási ára összege mínusz 23%.

A pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:
- a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár;
- a vételáron felül a nyertes pályázót terhelik az közműcsatlakozások, az igényelt közműkapacitások költsége, a forgalmi értékbecslés, az ingatlan- nyilvántartási bejegyzési igazgatási szolgáltatási díj, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

A GKR pályázattal kapcsolatos rendelkezése szerint:
„30. § (1) E rendeletben vagy az önkormányzat egyéb rendeletében, illetve magasabb szintű jogszabályban meghatározott esetekben zárt vagy nyílt pályázat lebonyolítására kerül sor. Ez esetben a pályázati kiírást a helyben szokásos módon legalább 15 napra, közzé kell tenni.
(2) A pályázati kiírásra a 29. § (1) bekezdés a), c) és d), valamint a (12)-(13) bekezdését kell alkalmazni a (3)-(9) bekezdésben foglalt eltérésekkel.
(3) A pályázati kiírásnak, a vagyonhasznosítás módjától függően tartalmaznia kell
a) a borítékbontás helyét, idejét, a kikiáltási árat, induló bérleti díjat vagy használati jog átadásának induló ellenértékét jelezve, hogy ez alatti ajánlatok a pályázatok bírálata során figyelmen kívül maradnak,
b) a vagyonhasznosításra meghirdetett ingatlan adatait, műszaki állapotát, beépíthetőség esetén a beépítés feltételeit,
c) óvadék kikötése esetén annak összegét, valamint az óvadék be- és vissszafizetésének, illetve beszámításának rendjét,
d) a szerződéskötéssel kapcsolatos határidőt, és
e) a pénzügyi teljesítés feltételeit, garanciáit.
(4) A borítékok bontását a Bizottság végzi.
(5) A borítékbontást a Bizottság elnöke, akadályoztatása esetén a Bizottság elnöke által kijelölt bizottsági tag vezeti, aki felelős a pályázati szabályok megtartásáért. A borítékbontáson a pályázók vagy meghatalmazottjuk jelen lehetnek. A meghatalmazás tényét közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal kell igazolni.
(6) A bizottság a pályázatok elbírálása során ellenőrzi, hogy

a) a pályázatok beérkezése határidőben, postai úton történt-e,
b) a beérkezett pályázatok a kiírásnak megfelelnek-e, és
c) a kikötött óvadék befizetése határidőre megtörtént-e.

(7) A (6) bekezdésben jelzett eljárás befejezése után a pályázat kiírója megállapítja, hogy melyik ajánlatot fogadja el. Az a pályázó jogosult a pályázat elnyerésére, aki a pályázati kiírásnak megfelelt és a kikötött induló árhoz, bérleti díjhoz, stb., képest a legmagasabb ajánlatot tette. Amennyiben több azonos legmagasabb ajánlat érkezett, akkor az azonos legmagasabb ajánlatot tevő érintetteket 10 napon belüli időpontra személyesen meg kell hívni és a 29. §-ban meghatározott versenytárgyalás szabályait kell alkalmazni.

(8) Ha a pályázat érvénytelen, a hasznosítás módjáról a kiíró dönt."

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban ÁFA tv.) 86.§ (1) bekezdése az adó alóli mentesség szabályairól szól, a rendelkezés szerint
„86.§ (1) Mentes az adó alól:
... k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését."

Az ÁFA törvény gazdasági tevékenységről szóló 6. §-a, a (4) bekezdésben az alábbiak szerint rendelkezik:
„6.§ (4) Szintén gazdasági tevékenység és adóalanyiságot eredményez az is, ha
... c) egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel építési telket (telekrészt) értékesít."
Sorozat jellegű az értékesítés, ha 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló, vagy beépített új ingatlant értékesítenek.

Az ÁFA törvény 259. § 7. pont *a)* és *b)* alpontja szerint építési teleknek minősül:
a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak,
b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak.
Az áfatörvény a „beépített ingatlan" fogalmát nem határozza meg, ezért az egyes ingatlanoknak az áfatörvény szerinti „beépített ingatlanként" történő minősítése szempontjából a hatályos építésügyi jogszabályokban foglaltakat kell irányadónak tekinteni. Az építésügyi szabályozás a „beépített ingatlanról" mint fogalomról, illetve kategóriáról nem rendelkezik, ugyanakkor az építésügyi jogszabályok különbséget tesznek beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek között, valamint azt is meghatározzák, hogy a fenti területek esetében mekkora a beépítettség legkisebb és legnagyobb megengedett mértéke.

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvtv.) 6. § (8) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:
„(8) Az olyan – pályázat vagy bérleti licit alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, pályázat esetén a pályázati kiírástól és a nyertes pályázattól, bérleti licit esetén a hirdetménytől eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét."

Az Nvtv. 13.§ (1)-(2) bekezdése alapján:
„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.
(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet."

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-a szerint:
„(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. ....
(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13.§ (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén."
A 13.§(1) bekezdés szerinti értékhatár 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.
Előzőek miatt a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A GKR 14.§(2) bekezdése szerint „A Közgyűlés dönt:
a) a forgalomképes ingatlanok tulajdonjogának átruházásáról és hasznosításáról 25 millió Ft értékhatár vagy 25 millió Ft/év bérleti díj felett,
b) a forgalomképes egyéb vagyon, valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok feletti rendelkezésről 25 millió Ft értékhatár fölött..."

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és elfogadására.

Az előterjesztést a rendkívüli bizottságok tárgyalták, ezért a döntést a bizottságok elnökei a közgyűlésen ismertetik.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026.(X.15.) határozata
a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Táborállási telkek értékesítéséről (Dunaújváros belterület 2901/6, 2901/7, 2901/8, 2901/9, 2901/10, 2901/11, 2901/12, 2916/3, 2916/4, 2916/5, 2916/6, 3005/20, 3005/21 és 3005/22 hrsz.)

1.) Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázat útján értékesíti az önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, „kivett, beépítetlen terület" megnevezésű alábbi ingatlanokat, melyek az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdése k) pontja szerint építési teleknek minősülnek, ezért a nettó értéket ÁFA-val kell növelni:

2901/6 hrsz., 743 m2, kikiáltási ár 6.200.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.874.000,-Ft,
2901/7 hrsz., 754 m2, kikiáltási ár 6.300.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.001.000,-Ft,
2901/8 hrsz., 765 m2, kikiáltási ár 6.400.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.128.000,-Ft,
2901/9 hrsz., 742 m2, kikiáltási ár 6.200.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.874.000,-Ft,
2901/10 hrsz., 729 m2, kikiáltási ár 6.000.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.620.000,-Ft,
2901/11 hrsz., 728 m2, kikiáltási ár 6.000.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.620.000,-Ft,
2901/12 hrsz., 935 m2, kikiáltási ár 7.500.000,-Ft + ÁFA, bruttó 9.525.000,-Ft,
2916/3 hrsz., 793 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft,
2916/4 hrsz., 791 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft,
2916/5 hrsz., 790 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft,
2916/6 hrsz., 791 m2, kikiáltási ár 6.600.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.382.000,-Ft,
3005/20 hrsz., 761 m2, kikiáltási ár 6.300.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.001.000,-Ft,
3005/21 hrsz., 761 m2, kikiáltási ár 6.300.000,-Ft + ÁFA, bruttó 8.001.000,-Ft,
3005/22 hrsz., 731 m2, kikiáltási ár 6.000.000,-Ft + ÁFA, bruttó 7.620.000,-Ft.

- bármely 3 telek együttes megvásárlására vonatkozó pályázat esetén a kikiáltási ár a pályázandó telkek bruttó kikiáltási ára összege mínusz 10% ;

- bármely 5 telek együttes megvásárlására vonatkozó pályázat esetén a kikiáltási ár a pályázandó telkek bruttó kikiáltási ára összege mínusz 23%.

A pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:

- a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár;

- a vételáron felül a nyertes pályázót terhelik az közműcsatlakozások, az igényelt közműkapacitások költsége, a forgalmi értékbecslés, az ingatlan- nyilvántartási bejegyzési igazgatási szolgáltatási díj, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

2.) Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat mellékletét képező pályázati kiírás megjelentetését, egyúttal felkéri a polgármestert a pályázati kiírásnak a Dunaújváros című lapban, az önkormányzati honlapon, valamint az önkormányzati hirdetőtáblán való megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére, továbbá jelen határozat közlésére.

Felelős: – a pályázati eljárás lefolytatásáért:
a polgármester
– a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Határidő: 2026. november 30.

Dunaújváros, 2026. október 12.

Pintér Tamás
polgármester

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2026.(X.15.) határozatának melléklete

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályázatot ír ki az 1/1 arányú tulajdonában álló alábbi ingatlanok értékesítésére Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 6/2026. (II.12.) önkormányzati rendelete alapján, a következő feltételekkel:

A pályázat tárgya:
A **Dunaújváros** belterület
-**2901/6** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 743 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2901/7** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 754 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2901/8** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 765 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2901/9** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 742 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2901/10** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 729 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2901/11** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 728 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2901/12** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 935 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2916/3** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 793 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2916/4** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 791 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű és
-**2916/5** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 790 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**2916/6** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 791 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**3005/20** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 761 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**3005/21** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 755 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű
-**3005/22** helyrajzi szám alatt felvett – természetben a Táborállás utcában található – 731 m² területű "kivett beépítetlen terület" megnevezésű **ingatlanok értékesítése.**

Az ingatlanok teljes területe Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016.(V.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) alapján beépítésre szánt területen, kertvárosias lakóterületen, Lke-2 építési övezetben található. Az Lke-2 övezetben a beépítés módja oldalhatáron álló, a legkisebb telekméret 720 m2, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%, a legkisebb zöldfelület mértéke 50%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m.
A telkek a HÉSZ szerint mérnökgeológiai szempontból korlátozottan beépíthető védelmi zónában találhatóak, amelynél minden engedélyköteles építéskor igazolni kell a lösz talaj sajátos tulajdonságainak figyelembe vételét, a geotechnikai és hidrogeológiai megfelelőséget, és minden más építéskor is szakvélemény alapján kell meggyőződni arról, hogy a tervezett műszaki megoldások megfelelnek a lösz talaj tulajdonságaiból következő különös követelményeknek.

Az ingatlanok kikiáltási ára:
-2901/6: nettó 6.200.000,-Ft+ÁFA (bruttó 7.874.000,-Ft),

-2901/7: nettó 6.300.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.001.000,-Ft),
-2901/8: nettó 6.400.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.128.000,-Ft),
-2901/9: nettó 6.200.000,-Ft+ÁFA (bruttó 7.874.000,-Ft),
-2901/10: nettó 6.000.000,-Ft+ÁFA (bruttó 7.620.000,-Ft),
-2901/11: nettó 6.000.000,-Ft+ÁFA (bruttó 7.620.000,-Ft),
-2901/12: nettó 7.500.000,-Ft+ÁFA (bruttó 9.525.000,-Ft),
-2916/3: nettó 6.600.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.382.000,-Ft),
-2916/4: nettó 6.600.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.382.000,-Ft),
-2916/5: nettó 6.600.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.382.000,-Ft),
-2916/6: nettó 6.600.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.382.000,-Ft),
-3005/20: nettó 6.300.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.001.000,-Ft),
-3005/21: nettó 6.300.000,-Ft+ÁFA (bruttó 8.001.000,-Ft),
-3005/22: nettó 6.000.000,-Ft+ÁFA (bruttó 7.620.000,-Ft),

bármely 3 telek együttes megvásárlására vonatkozó pályázat esetén a kikiáltási ár a pályázandó telkek bruttó kikiáltási ára összege mínusz 10%;

bármely 5 telek együttes megvásárlására vonatkozó pályázat esetén a kikiáltási ár a pályázandó telkek bruttó kikiáltási ára összege mínusz 23%.

A vételáron felül a nyertes pályázót terhelik az közműcsatlakozások, az igényelt közműkapacitások költsége, a forgalmi értékbecslés, az ingatlan- nyilvántartási bejegyzési igazgatási szolgáltatási díj, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

A pályázat tárgyát képező ingatlanokra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár.

Pályázati feltételek:

1. A pályázatot kizárólag postán, zárt borítékban, Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (2400 Dunaújváros, Városháza tér 1.) címezve, ajánlott levélben, a „Dunaújváros ..... hrsz.-ú ingatlan pályázata" jeligével ellátva kell benyújtani. A jelige pontozott részére a megpályázni kívánt ingatlan(ok) helyrajzi számát kell írni.
2. A pályázó köteles a pályázatban megjelölt bruttó kikiáltási ár 10%-ának megfelelő összegű pályázati biztosítékot a pályázaton való részvételhez befizetni Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetési elszámolási számlájára (K&H Bank 10400463-50526570-56851027). A befizetésről szóló banki igazolást, vagy postai csekket eredeti példányban a pályázathoz csatolni szükséges. Pályázó a pályázati csekket a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Főosztály Költségvetési és Pénzügyi Osztályán szerezheti be.
3. A pályázatnak tartalmaznia kell az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó pályázati ajánlati összeget bruttó értékben, az ajánlattevő azonosító adatait (név, lakcím, levelezési cím, cég neve, székhelye, képviselő neve, eredeti, vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldány, 30 naptári napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, KSH azonosító szám), a vételár szerződéskötésnél leírtak szerinti kiegyenlítésének vállalását. A pályázónak a pályázatában megjelölt ajánlati összegre vonatkozóan 60 napig ajánlati kötöttsége van.
4. Az ingatlanokra pályázhatnak természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiség nélküli társaságok, szervezetek. Tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet, a nem természetes személy pályázóknak nyilatkozniuk kell az átláthatóságukról.
5. Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy Kiíró azt követő 30 napon belül ruházza át az ingatlanok birtokát Ajánlattevőre, hogy Kiíró azokat birtokba visszaveszi bérlőktől, ezért Ajánlattevő ezzel kapcsolatos kártérítési, árleszállítási és egyéb megtérítési igényéről kifejezetten lemond, erről szóló nyilatkozatát csatolja.

6. Ajánlattevő az ingatlanokat megtekintett állapotukban veszi meg, Kiíró nem gondoskodik szemétszállításról, tereprendezésről, zöldfelület rendezésről stb., az Ajánlattevő ezzel kapcsolatos kártérítési, árleszállítási és egyéb megtérítési igényéről kifejezetten lemond, erről szóló nyilatkozatát csatolja.

Amennyiben több pályázó is azonos vételi ajánlatot tesz, úgy liciteljárásra kerül sor. A liciteljáráson alkalmazott pályázati licitösszeg emelésének mértéke a bruttó kikiáltási ár 10%-a. Az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének lehetőségét a legmagasabb vételárat ajánló nyeri azzal, hogy esetlegesen azonos ajánlati árak esetében a fentebb megjelölt liciteljáráson kialakult végleges legmagasabb vételárat ajánló nyeri.

A pályázat postára adásának határideje: 2026. november 30.

Érvénytelen pályázatok:
A pályázati feltételeknél meghatározott 1-6. pontokat nem tartalmazó pályázatok. A pályázat postára adási határideje után postára adott pályázat, illetve nem postai úton benyújtott pályázat, valamint az a pályázat, amelyet a felhívásban meghatározott ajánlattételi határidő lejárta után érkezett be, valamint az a pályázat, amelyben az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre, valamint ahol a pályázatot olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét nem teljesítette, valamint az a pályázat, amelyben az ajánlattevő a pályázatot nem írta alá (gazdasági társaság esetén cégszerű aláírás a feltétel), továbbá a nem természetes személy pályázata, amelyhez az átláthatósági nyilatkozatot nem csatolták érvénytelennek tekintendő, valamint ha a kikiáltási árat el nem érő pályázatot nyújt be.

A pályázatokat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottsága bontja a pályázat benyújtási határnapját követő ülésén. Azonos ajánlatok esetén történő liciteljárásra a pályázókat írásban értesíti a pályázat kiírója. A pályázat bontása, illetve értékelése nyilvános.

Szerződéskötés:
A nyertes pályázóval, az általa megbízott ügyvéd által előkészített szerződés alapján Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottsága döntésétől számított 60 napon belül köti meg a pályázat kiírója az adásvételi szerződést, és terjeszti fel az elővásárlás jogosultjához, azzal, hogy a szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanokra elővásárlási joggal rendelkező (Magyar Állam) lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár. A vételárba a pályázati biztosíték összege beszámít, a fennmaradó vételár hátralékot a nyertes ajánlattevő az elővásárlási jogról való lemondás, vagy gyakorlására nyitva álló határidő lejártát követő 30 napon belül köteles megfizetni. Birtokátruházásra a vételár teljes kifizetését követő 30 napon belül kerül sor, amennyiben a korábbi bérlők a Kiírónak visszaadták az ingatlanokat. Kiíró feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra az ajánlattevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba, melynek bejegyzését közösen kérik, és amelyhez feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják, valamint kiköti elállási jogát, amennyiben a vételár a szerződésben meghatározott időpontig nem kerül megfizetésre. A tulajdonjog átszállását eredményező nyilatkozat kiadása a teljes vételárnak a Kiíró számláján történő megjelenését követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 naptári napon belül történik.

Sikertelen pályázat esetén a pályázati biztosítékot a pályázat kiírója a pályázat elbírálásáról rendelkező bizottsági döntést követő 15 banki napon belül pályázónak visszautalja, a Kiíró költséget nem számít fel, kamatot nem fizet.

A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy indokolás nélkül a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, továbbá kiköti a szerződés megkötés megtagadása jogát a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján.

További felvilágosítás a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályán kérhető. Telefon: 25/544-226.

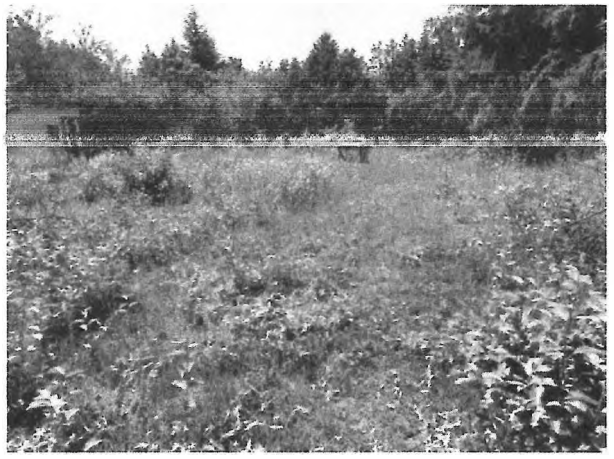
A Pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos jogszabályok, többek között a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről 6/2026.(II.12) önkormányzati rendelet, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata

Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2901/6 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2901/6 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.200.000,- Ft
azaz
Hatmillió-kétszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 28646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2901/6 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 64.
Helyrajzi száma:	**2901/6**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	743 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utcáról a 2901/4 hrsz-ú belső magán úton közelíthető meg. A telken kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „*Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata*" tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerüsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2901/6 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	743 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 743 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.183.246,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.200.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

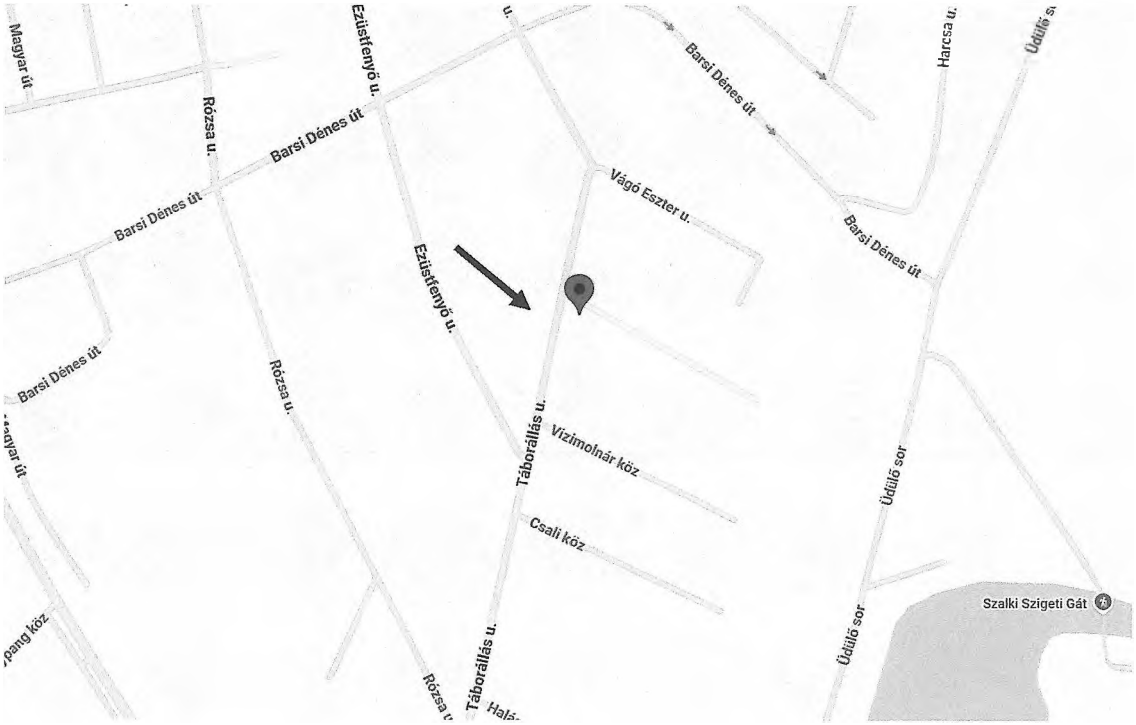
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP



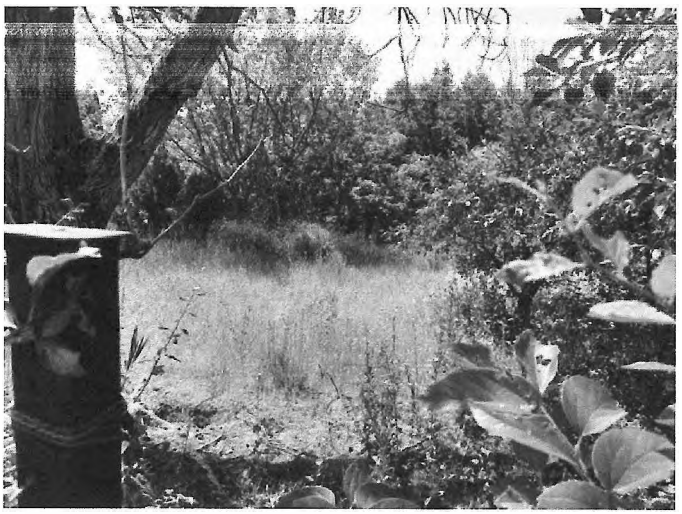


2400 Dunaújváros, belterület 2901/6 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2901/7 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

T A R T A L O M J E G Y Z É K

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2901/7 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.300.000,- Ft
azaz
Hatmillió-háromszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 28846378-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **20256. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2901/7 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 64.
Helyrajzi száma:	**2901/7**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	754 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utcáról a 2901/4 hrsz-ú belső magán úton közelíthető meg. A telken felépítmény nem volt található. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz *„Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata"* tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2901/7 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	754 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
			Módosító tényezők		
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 754 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.274.788,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.300.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

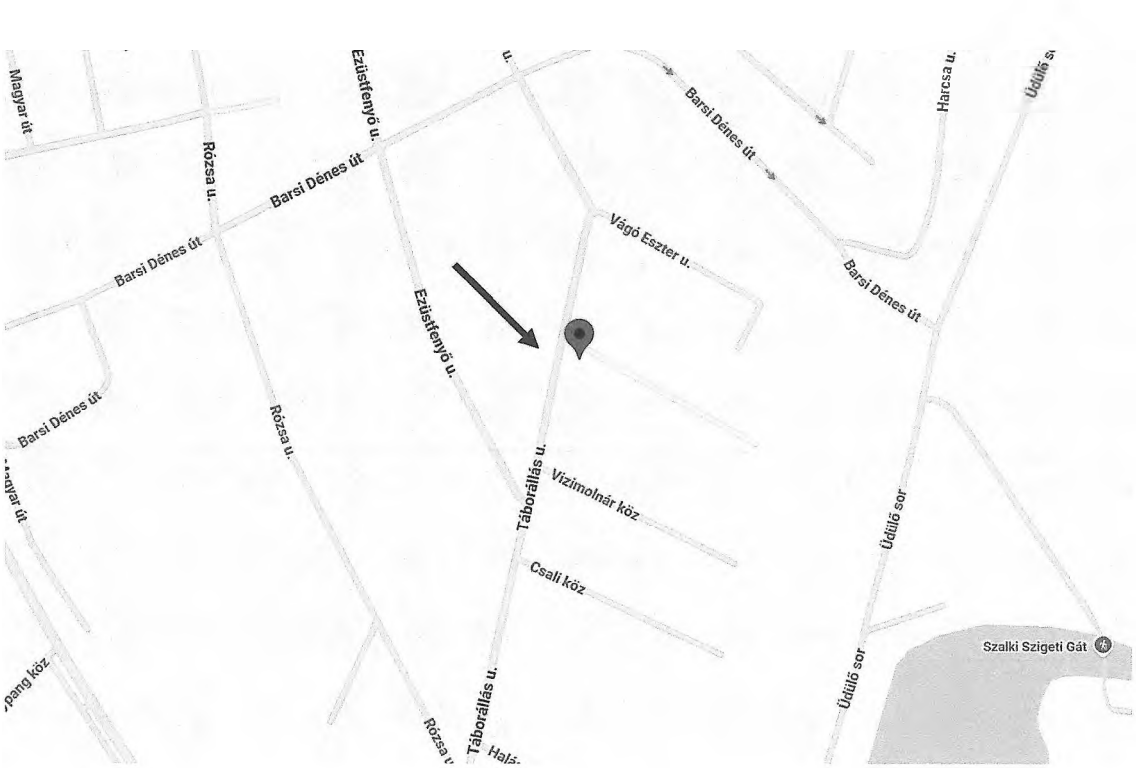
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

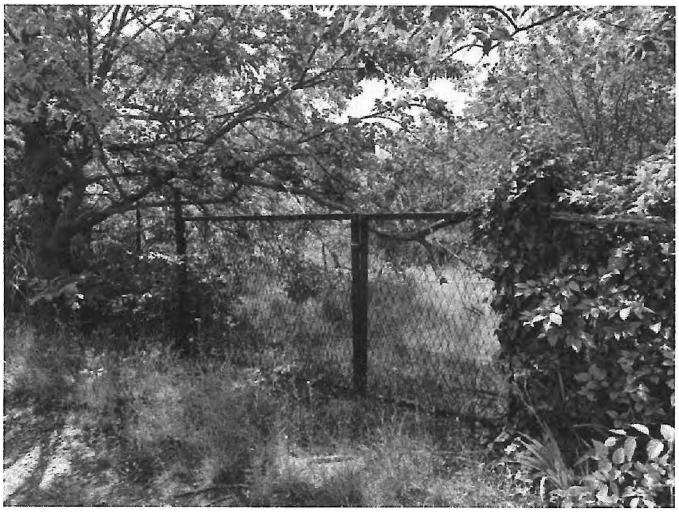
TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2901/7 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2901/8 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2901/8 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.400.000,- Ft
azaz
Hatmillió-négyszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 28846073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2901/8 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 64.
Helyrajzi száma:	**2901/8**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	765 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utcáról a 2901/4 hrsz-ú belső magán úton közelíthető meg. A telken a szemle időpontjában egy kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi- és hétvégi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „*Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata*" tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerüsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2901/8 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	765 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000.-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 765 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.366.330,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.400.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

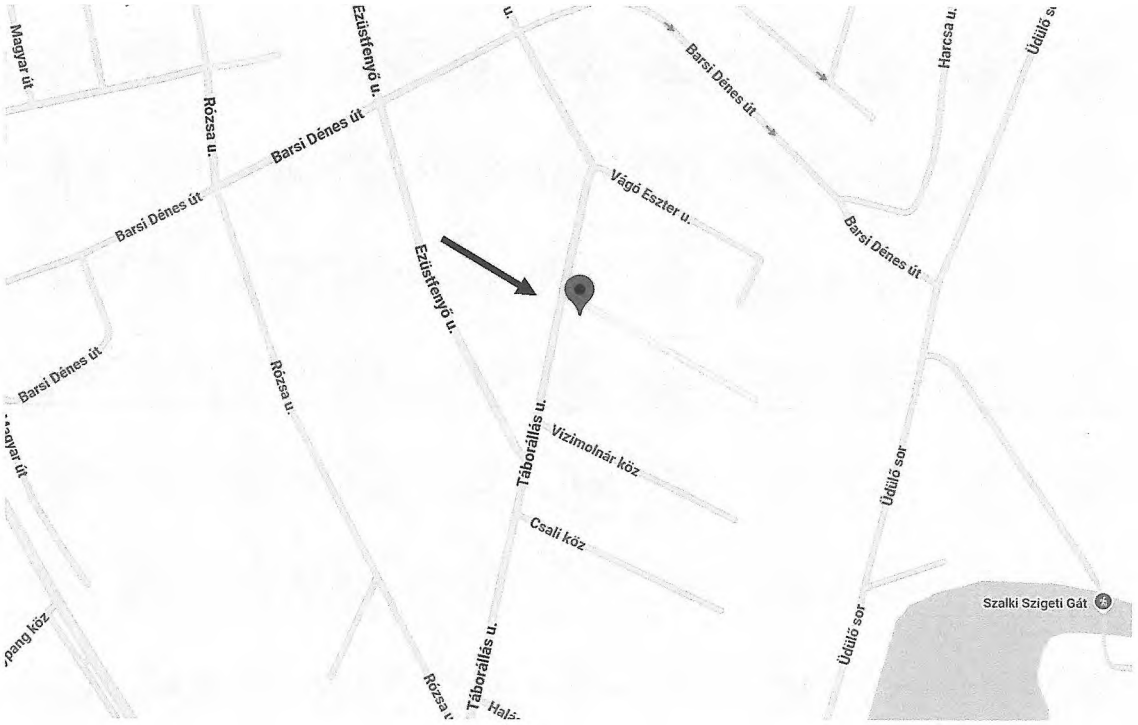
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 26846073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

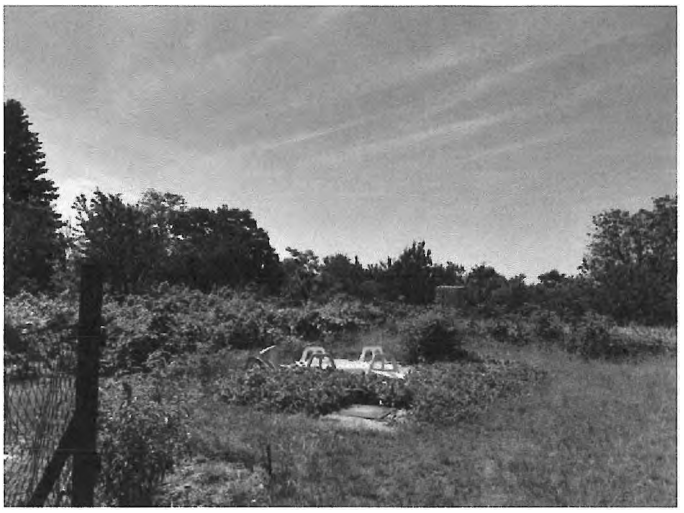
TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2901/8 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2901/9 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 06.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2901/9 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 06-i érvénnyel:

6.200.000,- Ft
azaz
Hatmillió-kétszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 26846073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mind ettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2901/9 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 64.
Helyrajzi száma:	**2901/9**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	742 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utcáról a 2901/4 hrsz-ú belső magán úton közelíthető meg. A telken a szemle időpontjában egy kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi- és hétvégi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz *„Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata"* tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerüen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2901/9 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	742 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Hasznos alapterület 742 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.174.924,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.200.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

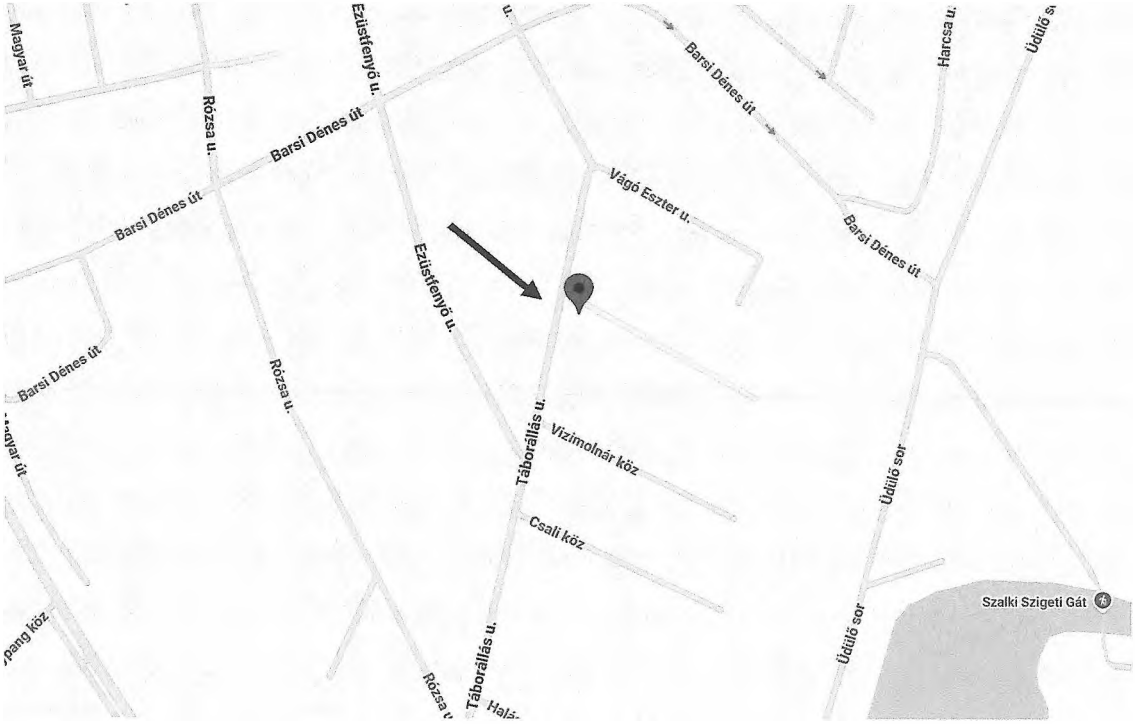
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2901/9 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2901/10 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 06.

Magyar Ingatlanszövetség

_____ a _____ tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2901/10 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 06-i érvénnyel:

6.000.000,- Ft
azaz
Hatmillió forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok bitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 28646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2901/10 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 64.
Helyrajzi száma:	**2901/10**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	729 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utcáról a 2901/4 hrsz-ú belső magán úton közelíthető meg. A telken a szemle időpontjában egy kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi- és hétvégi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „*Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata*" tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2901/10 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	729 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 729 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.066.738,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.000.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

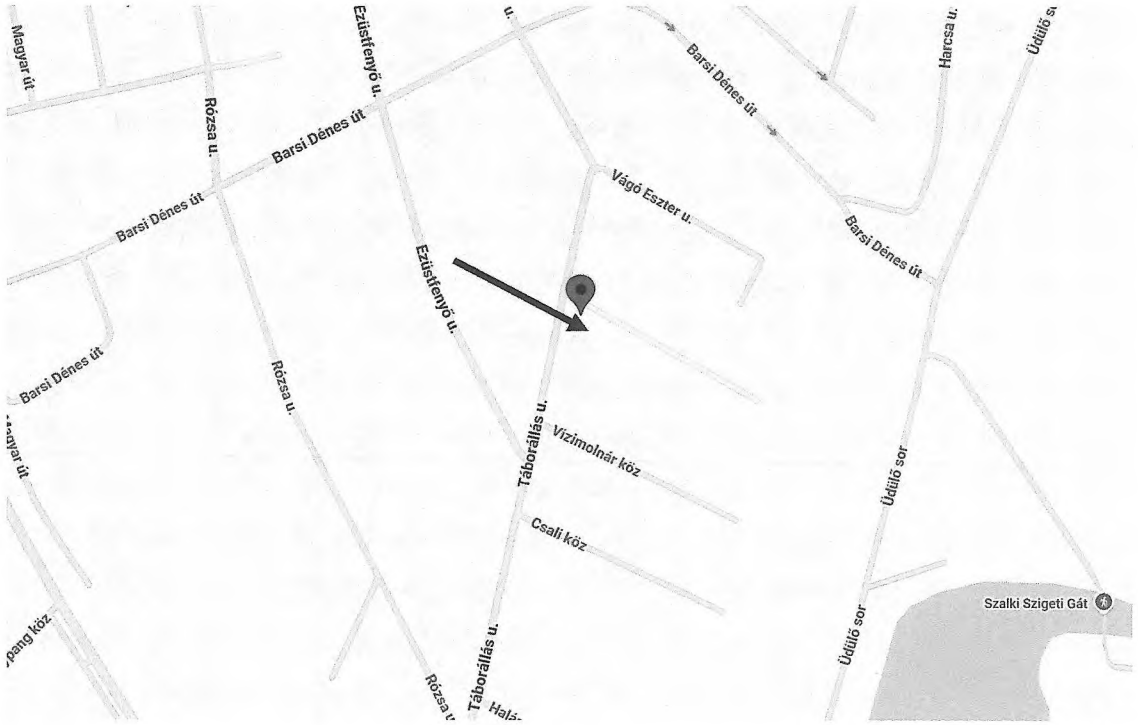
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP



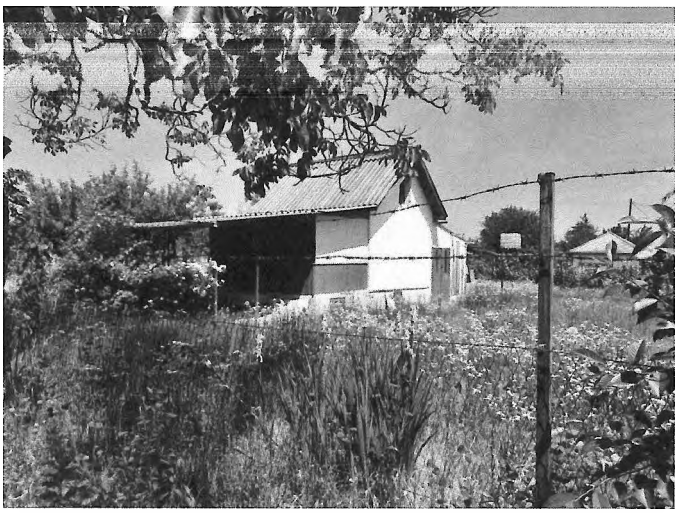


2400 Dunaújváros, belterület 2901/10 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2901/11 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2901/11 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.000.000,- Ft
azaz
Hatmillió forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 26946073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2901/11 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 64.
Helyrajzi száma:	**2901/11**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	728 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utcáról a 2901/4 hrsz-ú belső magán úton közelíthető meg. A telken a szemle időpontjában felépítmény nem volt. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „*Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata*" tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2901/11 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	728 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0.60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 728 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.058.416,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.000.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

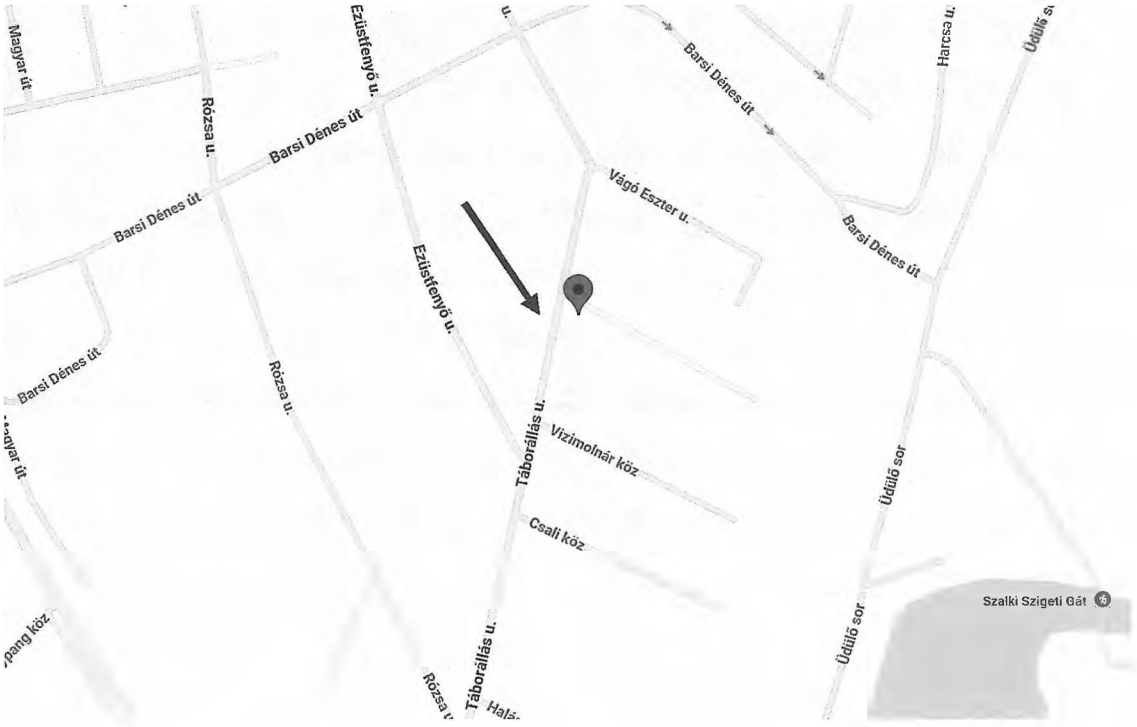
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP



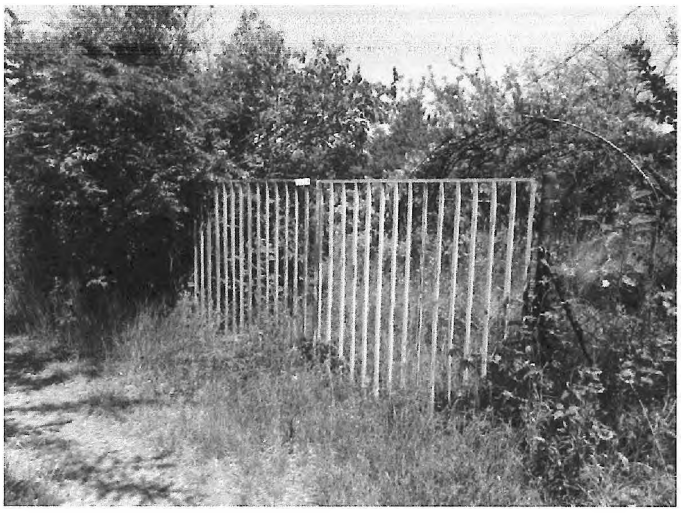


2400 Dunaújváros, belterület 2901/11 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2901/12 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2901/12 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

7.500.000,- Ft
azaz
Hétmillió-ötszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 23646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2901/12 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 64.
Helyrajzi száma:	**2901/12**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	935 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utcáról a 2901/4 hrsz-ú belső magán úton közelíthető meg. A telken a szemle időpontjában két kisebb felépítmény volt található, amelyek azonban a hivatalos térképmásolaton nincsenek feltüntetve, ezért értéket nem képviselnek. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi- és hétvégi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz *„Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata"* tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2901/12 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	935 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		0%	0%	0%	-10%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		kisebb	kisebb	nagyobb	nagyobb
		+5%	+5%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		jobb	jobb	hasonló	hasonló
		-10%	-10%	0%	0%
összesen:		-25%	-35%	-30%	-40%
korr. tényező		0,75	0,65	0,70	0,60
módosított m² ár		**6.923,-**	**9.479,-**	**7.609,-**	**8.182,-**
átlag m² ár		**8.048,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.048,- Ft

Telek területe: 935 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 7.524.880,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 7.500.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

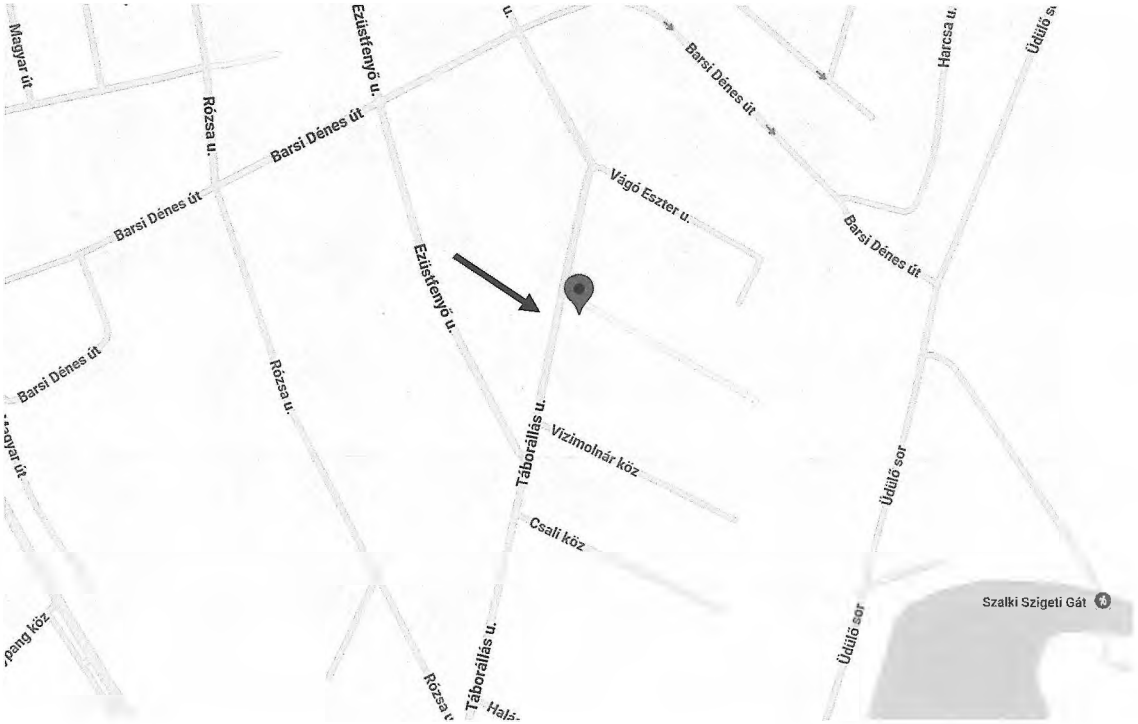
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

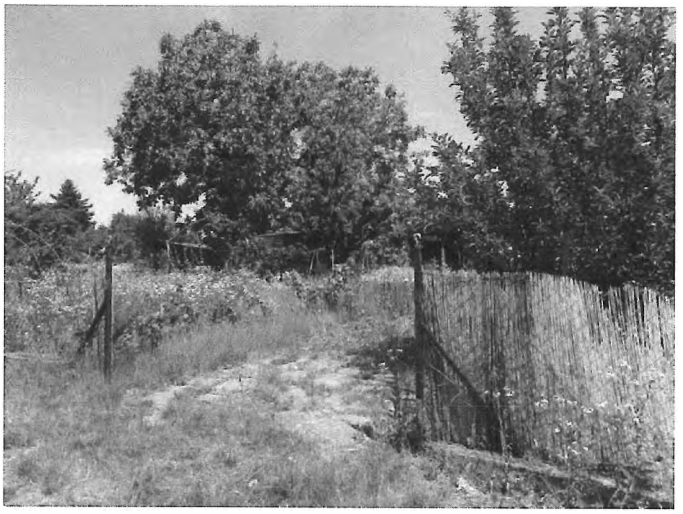
TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2901/12 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2916/3 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 06.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2916/3 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 06-i érvénnyel:

6.600.000,- Ft
azaz
Hatmillió-hatszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 28846073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2916/3 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 26.
Helyrajzi száma:	**2916/3**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	793 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utca 26. szám alatt található, egy belső magán úton közelíthető meg. A telken kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A terület lakó övezetben, családi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Víz közmű telken belül, a többi közmű az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „*Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata*" tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2916/3 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	793 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0.60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 793 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.599.346,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.600.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2916/3 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2916/4 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 06.

Magyar Ingatlanszövetség

_____ a _____ tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2916/4 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 06-i érvénnyel:

6.600.000,- Ft
azaz
Hatmillió-hatszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 26846073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2916/4 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 26.
Helyrajzi száma:	**2916/4**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	791 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utca 26. szám alatt található, egy belső magán úton közelíthető meg. A telken felépítmény nem volt található. A terület lakó övezetben, családi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Víz telken belül, közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz *„Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata”* tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2916/4 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	791 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 791 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.582.702,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.600.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2916/4 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2916/5 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 06.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2916/5 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 06-i érvénnyel:

6.600.000,- Ft
azaz
Hatmillió-hatszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 23646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2916/5 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 26.
Helyrajzi száma:	**2916/5**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	790 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utca 26. szám alatt található, egy belső magán úton közelíthető meg. A telken kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A terület lakó övezetben, családi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Víz telken belül, közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz *„Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata"* tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2916/5 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Táborállás	Hétvezér u. 5.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	790 m²	800 m²	720 m²	762 m²	680 m²
adat forrása	-	ingatlan.com	ingatlan.com	zenga	zenga
ingatlan ára	-	11.000.000,-	10.500.000,-	9.000.000,-	8.200.000,-
adat dátuma	-	2025.	2025.	2025.	2025.
fajlagos nm ár	-	13.750,-	14.583,-	11.811,-	12.059,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 790 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.574.380,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.600.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 06.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 28646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2916/5 HRSZ.

FOTÓK



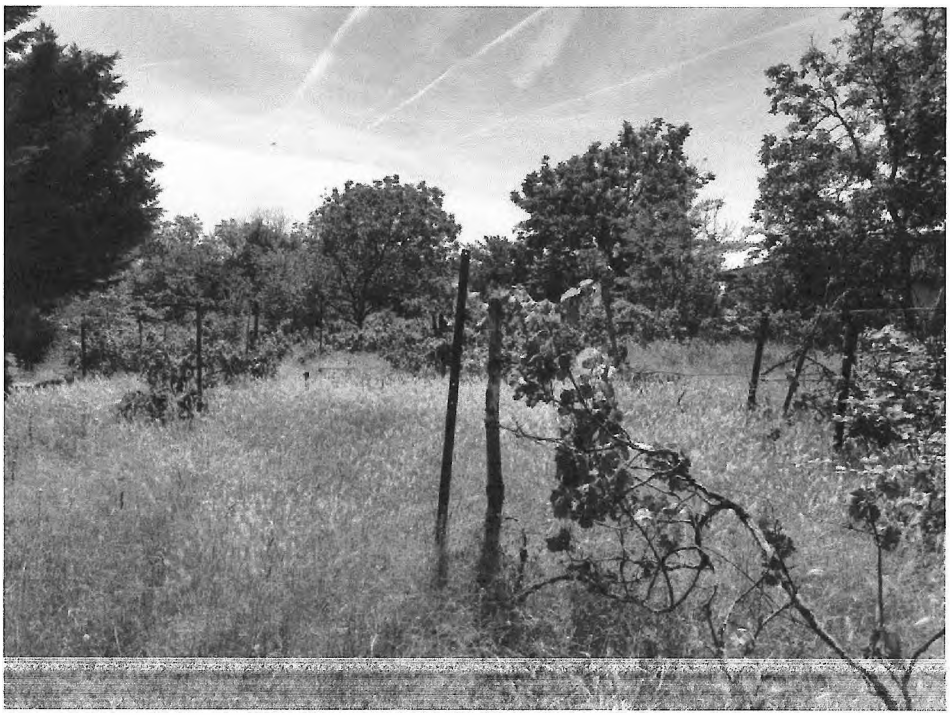




Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 2916/6 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 2916/6 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.600.000,- Ft
azaz
hatmillió-hatszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 28846073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 2916/6 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Táborállás utca 26.
Helyrajzi száma:	**2916/6**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	791 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben a Táborállás utca 26. szám alatt található, egy belső magán úton közelíthető meg. A telken kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A terület lakó övezetben, családi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Víz telken belül, közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „*Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata*" tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 2916/6 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	791 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 791 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.582.702,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.600.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 2916/6 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 3005/20 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 3005/20 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.300.000,- Ft
azaz
Hatmillió-háromszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646078-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 3005/20 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Ezüstfenyő utca
Helyrajzi száma:	**3005/20**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	761 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben az Ezüstfenyő utcában található. A telken a szemle időpontjában egy kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi- és hétvégi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „*Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata*" tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 3005/20 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	761 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 761 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.333.042,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.300.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

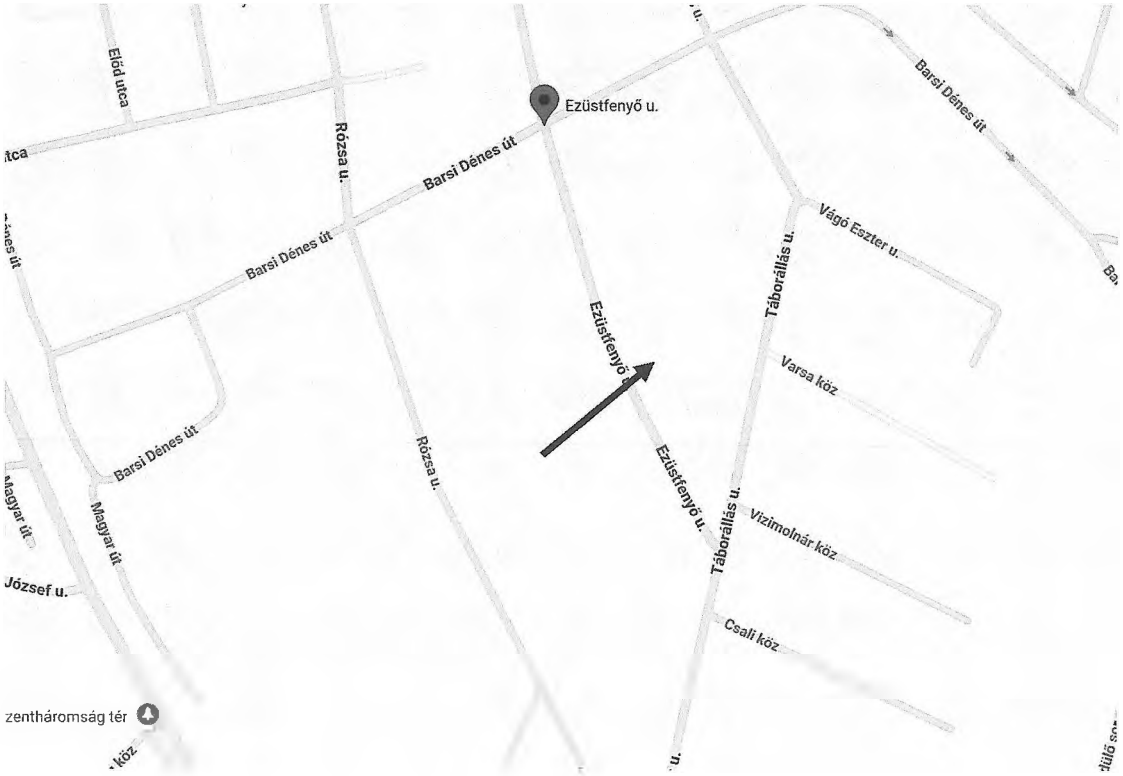
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26846073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 3005/20 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 3005/21 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

T A R T A L O M J E G Y Z É K

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 3005/21 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.300.000,- Ft
azaz
Hatmillió-háromszázezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 28646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 3005/21 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Ezüstfenyő utca
Helyrajzi száma:	**3005/21**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	755 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben az Ezüstfenyő utcában található. A telken a szemle időpontjában egy kisebb felépítmény volt található, amely a hivatalos térképmásolaton nincs feltüntetve, ezért értéket nem képvisel. A telek körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi- és hétvégi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz *„Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata"* tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.
Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 3005/21 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	755 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 755 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.283.311,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.300.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 3005/21 HRSZ.

FOTÓK







Father & Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14.
E-mail: fenyvesi.hedvig@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2400 Dunaújváros, 3005/22 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001

Budapest
2026. október 07.

Magyar Ingatlanszövetség

a tagja

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3.1. Az ingatlan adatai

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
4.1. A város
4.2 Fekvése, közlekedése
4.3. Az ingatlan bemutatása
4.4. Közműellátottság
4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE
5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA
6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik
6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

7. JELENLEGI PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MELLÉKLETEK:
Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. 2/14) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

2400 Dunaújváros, belterület 3005/22 hrsz-on nyilvántartott kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján

az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, *kerekített*

reális piaci forgalmi értéke 2026. október 07-i érvénnyel:

6.000.000,- Ft
azaz
Hatmillió forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Fenti értékek kiürített, per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 28646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére **2026. június 10-én** helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2025. 10. 21-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	**2400 Dunaújváros belterület 3005/22 HRSZ.**
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Ezüstfenyő utca
Helyrajzi száma:	**3005/22**
Megnevezése Tul. szerint	**kivett beépítetlen terület**
Területe	731 m²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs
Egyéb:	önálló szöveges bejegyzés telekalakításról

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsíkon, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben az Ezüstfenyő utcában található. A telek magánúton közelíthető meg, körbe kerített. A terület lakó övezetben, családi- és hétvégi házas ingatlanok környezetében található. Elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Közművek az utcában.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz *„Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata"* tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	5 m
- Szintterületi mutató:	0,6
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	720

Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű vagy
e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Legkedvezőbb felhasználási módja építési telek funkciójú hasznosítás.

5. *ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE*

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságaik

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** becsültem meg. **A piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város kertvárosias lakóövezetébe tartozik. Könnyen megközelíthető, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága jónak mondható.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanensen javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikerszegmens" a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott" (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás" mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van/nincs	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalom, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízelvezetési szolgalom, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%

7. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, belterület 3005/22 HRSZ**-on nyilvántartott, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Táborállás utca	Táborállás u	Rózsa utca	Búzavirág u.	Magyar u. 77.
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
épület területe	-	-	-	-	-
telek méret	731 m²	780 m²	720 m²	1288 m²	1100 m²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	7.200.000,-	10.500.000,-	14.000.000,-	15.000.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	9.231,-	14.583,-	10.870,-	13.636,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-20%	0%	0%
úthálózat jellege	aszfaltút	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek alakja	téglalap	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	csak víz	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10%	0%	-10%	-10%
beépíthetőség	30%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
telek mérete		hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-10%	-10%
lejtés, domborzat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
kerített		hasonló	jobb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	0%	0%
összesen:		-20%	-40%	-30%	-30%
korr. tényező		0,80	0,60	0,70	0,70
módosított m² ár		**7.385,-**	**8.750,-**	**7.609,-**	**9.545,-**
átlag m² ár		**8.322,- Ft/ m²**			

Módosított fajlagos alapérték: 8.322,- Ft

Telek területe: 731 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 6.083.382,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (kerekítve): 6.000.000,- Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazható módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

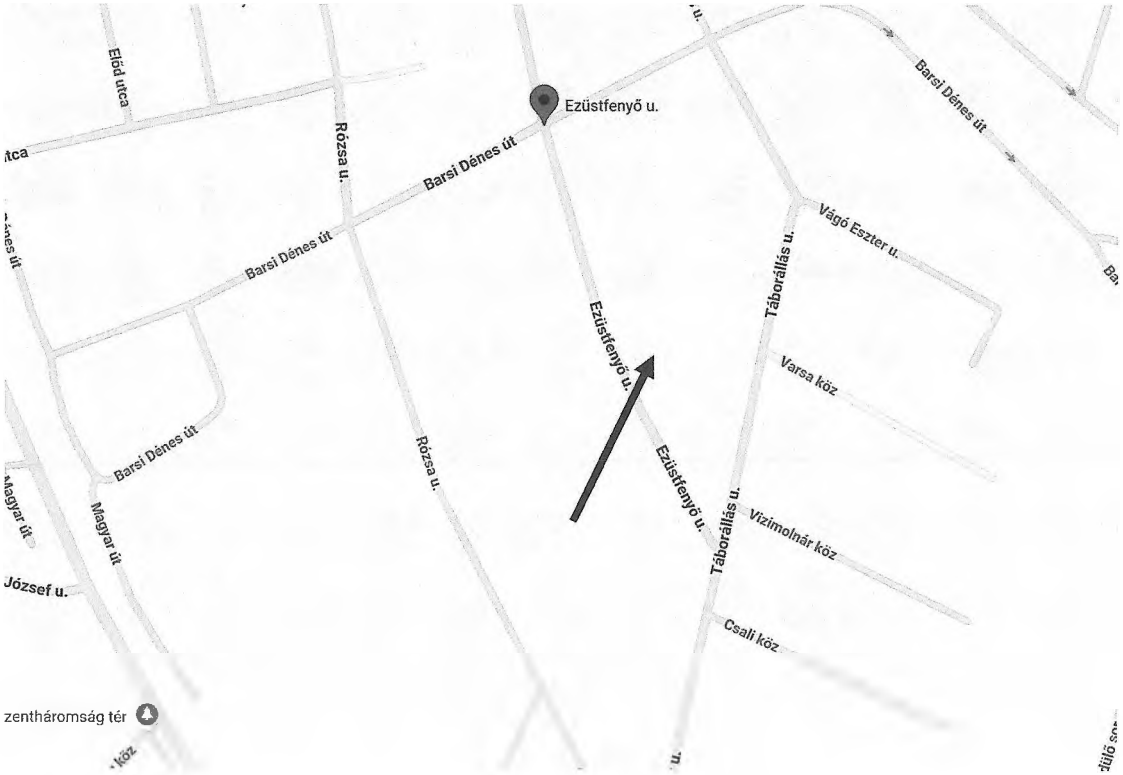
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő ezektől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Budapest, 2026. október 07.

Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2./14.
Adószám: 26646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyonértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP





2400 Dunaújváros, belterület 3005/22 HRSZ.